

AQUISIÇÃO A NON DOMINO E PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

J. NASCIMENTO FRANCO

Advogado em São Paulo – Capital

Diz o art. 551 do Código Civil que adquire domínio de um imóvel *aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé.*

Até há pouco, negava-se ao adquirente de um imóvel *a non domino* a possibilidade de arrimar-se no referido dispositivo legal, para alegar prescrição aquisitiva, em defesa, nas ações possessórias ou reivindicatórias. Mas esse entendimento se alterou e passou-se a admitir a posse fundada em compra *a non domino* como suscetível de gerar a prescrição aquisitiva em favor do adquirente com justo título e boa fé.

Até aí, tudo muito claro e muito fácil de entender. A dificuldade surge, porém, quando se indaga sobre o conceito de *justo título* nessa modalidade de aquisição. Isso porque muitos autores, inclusive renomados comentaristas do art. 551, limitam-se a dizer com palavras quase iguais, uns repetindo os outros, que *justo título é todo ato ou circunstância que leva uma pessoa de boa fé à crença de que a coisa que possui ele a houve por ato legítimo de outrem* (Pedro Nunes, reportando-se a Mourlon, *in Do usucapião*, p. 37); *ato jurídico abstrato cujo fim é habilitar*

alguém a adquirir a propriedade (Orlando Gomes, *Direitos reais*, p. 165); *é todo ato formalmente adequado a transferir o domínio, ou o direito real de que trata, mas deixa de produzir tal efeito em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa, ou do direito, ou de faltar-lhe o poder legal de alienar* (Lenine Nequete, *Da prescrição aquisitiva*, p. 73, *apud* RT 681/58).

Em vez dessas expressões vagas e abstratas, melhor seria que os escritores dissessem logo, e claramente, que justo título é o que transmite o imóvel nele *perfeitamente descrito e caracterizado*, mas que deixa de produzir aquele efeito, *a transmissão*, em virtude de não ser o transmitente dono do imóvel.

Isso porque ninguém pode ter, de boa fé, convicção de adquirir imóvel diferente daquele descrito e caracterizado no seu título aquisitivo.

A falta de clareza e objetividade dos comentaristas tem dado margem à chicana de se alegar justo título no tocante a imóvel transmitido *a maior*, a pretexto de que o transmitente estava na posse *do que descreveu* e também de *algo mais*.

De todo modo, é fácil perceber que de boa fé adquire-se apenas o que está descrito no título aquisitivo. Melhor dizendo, sobre o que não consta do título aquisitivo não há venda quer *a domino*, quer *a non domino* e, por isso, não existe justo título, porque inexistente a presunção de compra, o que afasta a aplicação do art. 551 do CC. É o que se infere desta passagem de Carvalho Santos: *Consoante o ensinamento de Sá Pereira é a crença, em que está o possuidor, de ter adquirido a coisa de quem era seu legítimo dono* (ob. cit., nº 80). *Porque essa crença é que faz com que o possuidor acredite que a coisa, que possui, legitimamente lhe pertence, tal como definem outros a boa fé*.

Outro requisito imposto pelo art. 551 é a boa fé, que, segundo aquele civilista, falta a quem possui coisa diferente, ou excedente, da expressamente descrita e caracterizada na escritura aquisitiva: *O essencial é que o seu título não revele o contrário, porque aí surgiria a má fé, como se diz na antiga regra: reputa-se de má fé o que possui contra o seu título*. (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, art. 531, pp. 439/440).

O eminente Afonso José de Carvalho, um dos maiores juízes que São Paulo já teve, prolatou sentença freqüentemente citada, na qual se lê: *Em matéria de prescrição aquisitiva, a boa fé deve consistir rigorosamente na confiança plena do prescribente quanto ao direito que exerce* (Lacerca, *Direito das Coisas*, § 42). Deve ser absoluta, sem vacilações; deve constituir aquela convicção de que fala Troplong: ... *conviction que nul autre n'a le droit à la chose* ou que *non est le maître exclusifi; qu'on a sur elle une puissance absolue* (Prescrip., nº 915). Do mesmo pensar é Planiol. A menor dúvida, acrescenta este, exclui a boa fé. (*Traité Elem. De Droit Civil*, nº 2.667). Não se pode admitir meio termo: ou há boa fé perfeita, ou não há boa fé hábil para o usucapião. Uma coisa é crer e outra duvidar, dizia-se outrora... (REVISTA FORENSE, 41, p. 441).

Comentando o art. 4.011 do Código Civil da Argentina,¹ ensina o insuperável Salvat: *El justo título no existiría, por consiguiente, en los siguientes casos: 1º cuando el terreno poseído comprende una superficie mayor que la vendida, donada, etc.... en estos casos, el poseedor se encuentra en posesión de una cosa diferente de la que las partes quisieron transferir en propiedad, y, por consiguiente, el título carece de aplicación a ella, existiendo sólo en la creencia de aquél. Son situaciones que en la doctrina de la ley y de los autores se incluyen en la teoría del título putativo* (Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos Reales*, 4ª ed., v. II, p. 262, nº 951).

No mesmo diapasão, doutrinam Aubry & Rau: *D'un autre côté, le titre doit s'appliquer en réalité, et non pas seulement d'une manière putative, à l'immeuble possédé. C'est ainsi que l'héritier, Qui même de bonne foi, a pris possession d'un immeuble qu'il croyait dépendre de l'hérédité, ne peut pas l'usucaper par dix à vingt ans; et que l'acquéreur dont le titre ne porte que sur partie de l'immeuble par lui possédé, ne peut invoquer cette usucapion que pour la partie comprise dans son*

¹ Art. 4.011. *El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente.*

titre. (Aubry & Rau, *Cours de Droit Civil Français*, tomo XII, 6ª ed., p. 516).

Portanto, não há como se falar em prescrição aquisitiva, ou usucapião, com base no art. 551 do Código Civil sobre área excedente, ou diferente da descrita numa escritura. Isso porque só adquire por usucapião ordinário quem tem posse de coisa exatamente contida e descrita no seu título, condição que, aliás, justifica a expressão usual *posse titulada*: *Deve haver coincidência entre o justo título e os dados da posse, no tocante a limites, confrontações, dimensões, etc. Contudo, admite-se que as medidas sejam na realidade inferiores às constantes do título, se o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões.* (Lourenço Mário Prunes, *Usucapião de Imóveis*, p. 174).

Decidindo caso de usucapião de servidão, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, depois de admitir que, em tese, servidão é usucapível, julgou a ação improcedente por entender que o título exibido pelo usucapiente não era justo, porque não abrangia expressamente a área serviente: *Mas o justo título do imóvel não se estende à servidão, se a ela não se refere expressamente. Justo título por omissão, justo título nascido do silêncio, justo título presumido, não é possível.* (Rev. Jurídica 59/107, *apud* ob. cit., voto do autor, Des. Lourenço Mário Prunes).

Do Tribunal de Justiça de São Paulo: *O título, para servir de base ao usucapião, deve se referir a uma aquisição perfeitamente especificada em seu objeto, sendo necessária completa identidade entre o objeto do usucapião e o do título* (Revista dos Tribunais 60/461).

Escape rotineiro nas contestações às reivindicatórias é a de que o réu adquiriu, não o que está contido dentro das linhas divisórias constantes da escritura, mas imóvel *ad corpus*, no sentido de que recebeu uma gleba *mostrada* pelo vendedor como sua e por ele possuída. Há também aqui um equívoco, pois, ao contrário do que vulgarmente se entende, em direito venda *ad corpus* é a de um *corpo* contido *dentro de limites expressos*, segundo se aprende em Carvalho Santos: *como venda ad corpus, porém, deve ser*

considerada a que é feita com a determinação da área, com o esclarecimento das divisas exatas do imóvel, pois aí se deduz que a intenção das partes foi comprar e vender, respectivamente, a quantidade de terra que dentro daquelas divisas fosse encontrada, figurando a enunciação da quantidade apenas para melhor caracterizar o objeto do contrato. (Código Civil Brasileiro Interpretado, v. XVI, 7ª ed., p. 154). (grifo da transcrição).

Igual entendimento prevalece nos Tribunais, a começar pelo Supremo Tribunal Federal, que já decidiu: *A jurisprudência tem entretanto, a respeito do art. 1.136, adotado regras de interpretação. Uma delas, aceita no acórdão referido do Supremo Tribunal Federal, é que a venda se considera de um corpo, se a coisa vendida é designada por limites certos. É antiga regra: Dicitur autem facta ad corpus praecipue quando res vendita certis finibus designata fuit* (Culturi, Della vendita, 1923, p. 274). (Ac. un. da 2ª Turma do STF, em 10-9-48, no rec. extr., nº 10.209, de S. Paulo, in *Rev. For.*, v. 122, p. 98). (grifo nosso).

Do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, pode ser citado acórdão onde claramente se define como *ad corpus* a venda de um corpo certo: *Na venda ad corpus devem prevalecer as divisas exatas do imóvel, a revelar que a intenção das partes foi comprar e vender a quantidade de terras existentes dentro daquelas confrontações, com as metragens ou a extensão superficial sendo meramente accidental ou destinando-se a melhor caracterizar o objeto do contrato* (Revista Jurídica, Porto Alegre, 164/76, nº 4.505; ac. do TJSC no Ac. 31.567, rel. Des. Alcides Aguiar).

Em suma, já é tempo de se eliminar a confusão sobre o exato conceito de venda *ad corpus*, bem como de justo título e boa fé, para os fins do art. 551 do Código Civil. Para isso, constitui valiosa contribuição acórdão que acaba de ser confirmado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, da Primeira Câmara de Secção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, na ação rescisória nº 248.669, recentemente decidida. Vencido na reivindicatória contra ele movida, o invasor tentou reverter a situação através de ação rescisória, na qual sustentou que, embora no seu título aquisitivo constassem determinada área e respectivos limites, efetivamente ele havia recebido do alienante área maior, e

que, quanto a esse *plus* ele havia comprado *ad corpus* e *a non domino*, o que, a seu ver, o livrava de qualquer reivindicação e lhe permitira invocar em defesa, como realmente havia invocado, a prescrição aquisitiva de que trata o art. 551 do Código Civil.

Esse entendimento foi combatido pelo autor destas notas, como patrono do dono do terreno reivindicado, com a alegação de que não se podia falar em venda *a non domino* ou *ad corpus*, pelos motivos acima aduzidos. Suas ponderações foram secundadas pela Procuradoria da Justiça em seu parecer e por fim acolhidas pelo mencionado acórdão, prevalecendo assim o entendimento de que: a) boa fé só decorre de justo título; b) o título é justo no tocante ao imóvel nele exatamente descrito e caracterizado e nada mais que isso; c) *ad corpus* é a venda de um *corpo* certo e contido dentro dos limites expressamente consignados no título.